

# **VOORLOPIG KOOPCONTRACT**

(met ontbindende voorwaarden)

## **VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Traduction neerlandaise de la version française référence 510 A

Ref. 510 A 11e Ed. december 2004

Aan deze vertaling kunnen geen rechten worden ontleend of worden toegeëigend, de vertaling is bedoeld als speciale dienst bij het invullen van het "Franse voorlopig koopcontract", bij eventuele onvolkomenheden in de vertaling zal altijd de Franse tekst van het originele Franse contract ref. 510 A prevaleren.

**TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN ENTRE LES SOUSSIGNES**

Dhr.....  
.....  
.....

Mevr.....  
.....  
.....

Hier na genoemd "de Verkoper", in geval zij met twee of meerderen zijn, gemeenschappelijk en saamhorig, vertegenwoordigen zij **de ene partij**.

Dhr.....  
.....  
.....

Mevr.....  
.....  
.....

Hier na genoemd "de Koper", in geval zij met twee of meerderen zijn, gemeenschappelijk en saamhorig, vertegenwoordigen zij **de andere partij**.

Met vertegenwoordiging en onder begeleiding van:  
(Stempel van het agentschap.)

Hier na genoemd "de Bemiddelaar".

**SITUATIE EN OMSCHRIJVING SITUATION ET DESIGNATION**

Gemeente .....(hier volgt een omschrijving van het terrein en/of onroerend goed en inschrijvingsnr. van het kadaster) .....  
.....  
.....  
.....

Zulks goed gezegd, het eigendom bestaat met al zijn faciliteiten en (bij)gebouw(en) in ongedwongen staat en met dienstbaarheid en alle natuurlijke rechten, die zijn toegevoegd.

**GEZAMENLIJK EIGENDOM COPROPRIETE**

Toepassing van artikel 46 van de wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 (de Verkoper van een kavel of een gedeelte daarvan): de Verkoper geeft de private oppervlakte aan, zijnde: ..... m<sup>2</sup>

De Verkoper verklaart op de hoogte te zijn van artikel 46 van de wet 65-557 van 10 juli 1965 en van het decreet 97-532 van 23 mei 1997 (wet Carrez)

De vertegenwoordiger van het perceel is: .....  
.....

**BOUWTERREIN TERRAIN A BATIR**

Als het perceel een terrein vertegenwoordigd op welk de Koper het plan heeft een woonhuis voor bewoning te bouwen of een gemengd gebruik voor wonen en beroep, is het beschreven aangeduide terrein daar mee in overeenstemming  ja  nee (verplicht vermelden artikel L 111-5-3 van de Bestemmingscode ingesloten in Artikel 14 wet SRU)

**VERKLARING VAN DE VERKOPER DECLARATION DU VENDEUR**

De Verkoper verklaart:

Dat de staat van het eigendom aan de verwachting van waarneming voldoet en op rechtmatige wijze door hem is verkregen, aangetoond d.m.v. de koopakte.

Het verkregen onroerendgoed van dhr. ....

Per notariële akte .....

**PRIJS PRIX**

Het te koop aangeboden wordt aanvaard voor de hoofdsom van €.....

Contant te betalen uiterlijk op de dag van het passeren van de koopakte. De volledige som en kosten voor overdracht van het eigendom komen ten laste van de Koper.

**TE FINANCIEREN SOM SOMME A FINANCER**

\* Hoofdsom van het gekochte object: € .....

\* Kosten van de akte: € .....

\* Kosten voor de hypotheek: € .....

\* ..... €.....

\* ..... €.....

Totaal € .....

**FINANCIERINGSPLAN PLAN DE FINANCEMENT**

De Koper verklaart dat zijn aankoop op de navolgende wijze zal worden gefinancierd:

- Eigen financiering zonder hypotheek (uit eigen middelen) of een gedeelte daarvan: €.....
- Met één of meerdere bankrekeningen met de som van: €.....

Zijnde de totale som voor de financiering: €.....

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN (vervolg op pagina 7 achterzijde)**

*CONDITIONS SUSPENSIVES (suite page 7 au verso)*

Beide partijen onderschrijven hierbij dat de koop onderhavig is aan ontbindende voorwaarden.

\*1. De bemachtiging van één of meerder leningen door de Koper, vermeldt in boek 3 van de Code de la Consommation aangaande één hypothecaire lening van een totaal bedrag van:€..... voor de duur van:.....en een maximaal rentepercentage behoudens verzekering van:.....% bij de volgende instanties.....voor (minimum 30 dagen).....(wanneer geen datum wordt genoemd waarop lening(en) ten laatste akkoord moeten zijn bevonden , dan zal herhaling van dit document in de notariële akte geschieden).

\*2. Verkrijgen van een geschreven voorlichting bestemmingsplan met een negatieve uitkomst (zie pagina 8 achterzijde).

\*3. In geval constatering asbest (zie pagina 8 achterzijde, de clause is niet toepasbaar, wanneer het betreffende rapport is bijgevoegd).

\*4. In geval constatering lood (zie pagina 8 achterzijde, de clause is niet toepasbaar, wanneer het betreffende rapport is bijgevoegd).

\*5. In geval constatering termieten (zie pagina 8 achterzijde) Clause vervalt als blijkt dat de zone niet is besmet.

\*6. ....

**WAARBORG SOM DEPOT DE GARANTIE**

De Koper zal met onmiddellijk ingang de waarborgsom betalen op rekening van: .....

Partijen verkiezen een algemeen besloten akkoord, genoemd waarborg, een cheque met de som van: .....

Bank: .....nummer van de cheque: .....

De waarborgsom zal niet kunnen worden gebruikt naar de bedoeling van artikel 1590 van de Code Civil en de Verkoper noch de Koper kunnen niet weigeren de koop door te laten gaan.

Staking van de (ver)koop zal een verdubbeling van de waarborgsom tot gevolg hebben, uit te keren aan de verliezende partij.

**FINANCIERING ZONDER LENING** *FINANCEMENT SANS EMPRUNT*

In geval de Koper zich niet wendt tot een financier voor een lening, moet hij met de hand de volgende tekst schrijven:

‘ik onderschrijf (naam en voornaam) .....  
.....dat geen lening zal worden aangegaan. Ik erken te zijn geïnformeerd dat het niet aangaan van een lening,  
naderhand niet een ontbindende voorwaarde kan zijn, wanneer niet aan de verplichtingen kan worden voldaan. Boek 3  
hoofdstuk 2 van de Code de la Consommation Relatif au Crédit immobilier.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Pagina 4** (page 4)

**BIJZONDERE VOORWAARDEN** *CONDITIONS PARTICULIERES*

.....  
.....  
.....

**ROERENDE GOEDEREN DIE BIJ DE PRIJS ZIJN INBEGREPEN** *ELEMENTS MOBILIERS COMPRIS DANS LE PRIX*

.....  
.....  
.....  
.....

**REALISATIE VAN DE OVERDRACHT** *REALISATION*

De partijen bekrachtigen met hun handtekeningen een definitief akkoord over de zaak en de prijs.

Passering van de akte zal plaatsvinden bij dhr.:

Notaris te

Gekozen door ..... tel. ....

Eventueel geassisteerd door dhr.

Notaris te

Gekozen door ..... tel. ....

(wanneer slechts  en notaris wordt genoemd is er gezamenlijke overeenstemming over die notaris door beide partijen)

Op de uiterste datum van ..... (alle documenten en benodigde papieren dienen aanwezig te zijn)

De bovengenoemde datum van ondertekening van de uiteindelijke koopakte is niet de eind datum. Vanaf genoemde datum kunnen zowel Verkoper als Koper eisen dat de definitieve koopakte zonder uitstel per omgaande bij de notaris moet passeren.

**BEMIDDELING** *NEGOCIATION*

Partijen erkennen dat makelaarsbureau ..... in deze zaak bemiddelt. Wanneer geen ontbindende voorwaarden aanwezig zijn, de toegezegde commissie conform deze overeenkomst te betalen.

Nr. .... Van ..... zijnde de som van  .....

.....

In opdracht van de per mandaat voorziene partij: .....

De commissie zal worden verrekend met de eerste waarborg gestort door de Koper inbegrepen bij de waarborgsom gestort voor de andere partij als borg voor de ontbindende voorwaarden. Alle partijen stemmen in met de voorwaarden. De houder van het kapitaal (notaris) is gemachtigd, nadat de laatste ontbindende voorwaarde is opgeheven, de commissie aan de rechthebbende uit te betalen.

**BIJZONDER VERKLARING IN HET KADER VAN DE WET SRU**

*DECLARATION PARTICULIERES DANS LE CADRE DE LA LOI SRU*

De aanwezige partijen verklaren elk dat ze kennis hebben genomen van de uitleg door de bemiddelaar van artikel L 271-1 van de Code Bebouwing en (be)woning, gewijzigd per wet nr. 2000-1208 van 13 december 2000 betrekking hebbend op de Saamhorigheid van Gemeentelijke Vernieuwing, genoemd wet SRU (zie pagina 7).

- **Het recht van terugtrekking, van toepassing in dit artikel is niet geldig in de volgende gevallen: (koper c.q. handelaar, die niet van plan is het goed te gebruiken, ...):**.....

- **De koper heeft er weet van, dat het recht van terugtrekking als gevolg van formaliteiten voorzien in artikel L271-1 mogelijk is:**

Het te koop aangeboden: .....gedateerd: .....gepubliceerd op: .....te: .....  
.....door: .....

- **De koper verklaart wel en bewust dat de bestemming van de woning voor woongebruik zal zijn en niet op te treden als handelaar, dit in overeenstemming met artikel 271-1 van de Code Bebouwing en Bewoning:**

De verwachtte publicatie als gevolg van dit artikel zal afgegeven worden door:.....  
.....

Op initiatief en kosten van: .....

Aan ieder persoon zijnde in woord: “de Koper”.

- In geval van meerdere Kopers: een terugtrekking van één van hen zal betekenen dat allen zich zullen terugtrekken, tenzij er een speciale overeenkomst is die dit weerlegt, genoemd in de paragraaf “bijzondere voorwaarden”.
- Voor het geval “de Koper” van het terugtrekkingsrecht gebruik maakt, zoals in het hierboven beschreven artikel, zal de publicatie ervan worden verstuurd aan de bemiddelaar en aan alle verzoekende en betrokken partijen; de fondsen zullen dan binnen 21 dagen aan de rechthebbenden worden terugbetaald (Wet SRU, Artikel L 271-2).

**SAMENGEVOEGDE STUKKEN** *PIECES JOINTES*

.....  
.....  
.....

Opgemaakt op.....de.....te.....  
.....exemplaar van acht pagina's

**De partijen verplichten zich alle condities beschreven in de pagina's 1 tot en met 8 te accepteren, als mede eventuele bijvoegsels.**

**DE KOPER**      *L'ACQUEREUR*

**DE VERKOPER**      *LE VENDEUR*

**HET VOLGENDE IS OVEREENGEKOMEN:**

*IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:*

“De verkoper” verplicht zich en verplicht zijn erfgenamen saamhorigheid en solidariteit uit te dragen, zelfs wanneer er onder hen minderjarigen en niet bekwamen zijn. “de Verkoper” verkoopt aan de “Koper” die dat zal aanvaarden en verplicht zich tot het kopen onder ontbindende voorwaarden, hierna beschreven: het eigendom en eigendomsrechten als beschreven en genoemd “de woning” waarbij de Koper verklaart de situatie te kennen, gezien en te hebben bezocht en de Verkoper zal ontslaan van de verplichting een meer uitgebreide beschrijving te moeten geven. In geval van meer dan één eigenaar: de ondertekenende eigenaren verklaren vertegenwoordigers te zijn van de niet aanwezige eigenaren en hun belangen te zullen behartigen, gelijk zij hun eigen belangen behartigen.

**EIGENDOM EN GENOT PROPRIETE ET JOUISSANCE**

De Koper zal van het aan hem verkochte onroerend goed eigenaar worden op de dag dat de definitieve koopakte wordt ondertekend en hij zal dezelfde dag het genot en gebruik ervan kunnen genieten. De Verkoper zal zich inspannen alles vrij op te leveren, uitgezonderd wanneer door beide partijen hierover in de “Bijzondere Voorwaarden” anders is overeengekomen.

**VERKLARING VAN DE VERKOPER**

*DECLARATIONS DU VENDEUR*

\*Dat hij de bevoegdheid heeft het eigendom en de eigendomsrechten te verkopen, zoals bij een verkoop aan de orde is en alle hieruit voortvloeiende kosten, tenzij anders overeengekomen in de paragraaf “Bijzondere Voorwaarden”

\*Dat het verkochte eigendom niet is gerelateerd aan enige hypotheekregistratie anders dan aan de bestaande hypotheeken: in deze zaak is overeengekomen dat de opheffing van de hypotheekregistratie voor eigen rekening zal zijn. In geval de hypotheekregistratie niet kan of zal kunnen worden opgeheven, zal de verkoop automatisch worden gestaakt.

\*Dat er in deze zaak geen belemmeringen of beperkingen zijn, niet wettelijk en niet gerechtelijk of enig andere overeenkomst of contract rust op de beschikbaarheid van het te verkopen eigendom en dat niet wordt verzuimd alle beschikbare informatie te verstrekken, welke de Koper van dienst kan zijn.

\*Dat men geen kennis heeft van verborgen gebreken of enig ander gebrek, dat zou betekenen dat het gebouw niet geschikt is voor het geplande gebruik.

\*Dat fundamentelementen, het bouwwerk en andere faciliteiten en uitrusting of apparatuur (verwarming, loodgieterwerk, toiletwerking, elektriciteit, schoorsteen, sanitair) in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen en dat het gebruik evenals het functioneren ervan naar genoegzaamheid geschied.

\*Dat het verkochte eigendom niet voortkomt uit een scheiding, zoals is verboden door Artikel L111-6-1 van de Franse wet Bouw- en Bewoning-Code, vermeld in Artikel 74 van de wet SRU.

\*In geval van een gebouw, dat minder dan 10 jaar oud is: er een “werkschade verzekering” aanwezig dient te zijn (wet nr. 78-12 van 4 januari 1978).

\*Asbestregeling (omvattende het gehele eigendom, uitgezonderd de eigendommen welke met een bouwtoestemming van na 1 juli 1997 tot stand zijn gekomen) Artikel L1334-7 van de Franse Publieke Gezondheids wet: Een verslag dat de aanwezigheid of indien van toepassing, de afwezigheid vermeldt van bouwmaterialen of producten welke asbest houdend zijn, zal moeten worden toegevoegd aan alle eenzijdige toezeggingen tot verkoop of koop en aan alle overeenkomsten welke worden bewerkstelligd of bij de optekening van verkoop van bestaande eigendommen. Bij ontbreken van het toegevoegde rapport is er geen vrijstelling van de garantiedekking verborgen gebreken, als later toch zou blijken dat voortkomend uit dit ontbreken de aanwezigheid van asbest in voornoemde bouwmaterialen als nog wordt aangetoond. Een decreet van de Franse ministerraad over de voorwaarden en condities van het verslag omschrijft het bestaande eigendom en betreffende bouwmaterialen en producten. Bij decreet van 3 mei 2002, deze verplichting is van toepassing op alle bestaande eigendommen, ongeacht het gebruik ervan.

\*Dat het gebouw naar zijn weten geen termieten of andere knagende keverachtigen bevat. Indien het gebouw staat in een besmette omgeving of één die als besmet staat aangegeven, zal er een parasitaire verklaring van minder dan 3 maanden oud moeten worden overlegd bij het passeren van de notariële akte overeenkomstig Artikel 8 van de wet nr. 99-471 van 8 juni 1999.

\*Dat naar zijn weten geen van de bewoners van het bouwwerk heeft geleden aan loodvergiftiging. De partijen zeggen te weten dat de Bemiddelaar hen heeft geïnformeerd over inhoud en gevolg van Artikel L 32-1 en Artikel R 32-1 van de Franse Publieke Gezondheids Wet. Wanneer het gebouw is gelegen in een gebied dat is blootgesteld aan lood en voor 1 januari 1948 werd gebouwd, een verklaring aan blootstelling aan lood van niet ouder dan één jaar zal moeten worden toegevoegd.

\*Dat de verstreekte informatie op waarheid berust, nauwkeurig en compleet is en dat geen informatie is achtergehouden, die het genot en het gebruik van het eigendom doen verminderen of in waarde doen dalen.

**LASTEN EN VOORWAARDEN**  
*CHARGES ET CONDITIONS*

De verkoop, indien deze heeft plaatsgevonden, zal moeten gerealiseerd zijn onder de volgende voorwaarden, waaraan de Koper zal moeten voldoen:

\*Het gebouw in bezit te nemen zoals het is op de dag van overname zonder enige garantie, goede of slechte staat van onderhoud, verschil van grootte, tenzij het verschil meer bedraagt dan één twintigste deel van het geheel, zowel in het voordeel als in het nadeel (volgens Artikel 46 van de wet nr. 65-557 van 10 juli 1965 hierop van toepassing zijnde)

De Verkoper verbindt zich het gebouw te onderhouden in de huidige staat waarin het verkeerd, met al zijn voorzieningen.

\*Alle positieve dienstverleningen te accepteren als mede ook alle negatieve dienstbaarheden, zonder enig recht of recht van actie te ondernemen tegen de Verkoper. In deze hoedanigheid verklaart de Verkoper dat naar zijn weten het gebouw niet is belast met enige dienstbaarheid anders dan beschreven in de originele eigendomsakte, de reglementen van gezamenlijk eigendom, het rapport Stadsontwikkeling of andere bijzonderheden in dat rapport beschreven.

\*Alle belastingen en andere kosten van het verkochte goed voor zijn rekening te zullen nemen, vanaf de dag van in bezit neming van het goed: nader toegelicht dat de belastingen op het goed ten volle zullen worden (zijn) betaald op de eerst dag van januari van het lopende jaar. De onroerendgoed belasting(en) zullen door de Verkoper worden betaald en zullen door de Koper aan de Verkoper worden terugbetaald voor dat gedeelte van het jaar dat hij het eigendom heeft verworven, zijnde niet de datum van notariële overdracht.

\*De verzekeringen die van toepassing zijn op het onroerendgoed naar eigen goed denken over te nemen of te beëindigen.

\*Wanneer het gebouw een gezamenlijk eigendom is: Het decreet nr. 2004-479 van mei 2004 wijzigt decreet nr. 67-223 van 17 maart 1967, aanpassing van wet nr. 65-557 van 10 juli 1965, deze wet bevestigt de rechtspositie van het gezamenlijk eigendom van gebouwde woningen.

Artikel 6-2- Bij gelegenheid van herziening op kostbare titel in lot:

1. De betaling van de invorderbare som in de te verwachten begroting van toepassing in de derde alinea van Artikel 14-1 van de Wet van 10 juli 1965 is voor rekening van de Koper.
2. Betalingen van niet meegerekende uitgaven in de te verwachten begroting komen voor rekening van zowel de Verkoper als de Koper, daar zij op het moment van invordering gezamenlijk eigenaar zijn.
3. Het constateren van een te veel of een te kort in de boeken wordt, gedurende de goedkeuring van deze boeken, gedragen door de credit- of debet-rekening in de boeken van hen, die de gezamenlijke eigenaren zijn.

Artikel 6-3 Alle overeenkomsten tegenovergesteld aan de bepalingen van Artikel 6-2 hebben geen gevolg voor de partijen genoemd in "herziening op kostbare titel".

Deze wettelijke oplossing is door de partijen volgens deze overeenkomst geaccepteerd, zoals vermeld in de paragraaf

"bijzondere voorwaarden".

**Wet nr. 2000-1208 van 13 december 2000 betrekking hebbend op Saamhorigheid en Stedelijke Vernieuwing – SRU – Artikel L271 – 1 van de Franse Bouw en Woning Code.**

Artikel L 271-1- Elke private handeling die verwerving van een gebouw met woonbestemming tot doel heeft of door deelname hieraan het recht verschaft een bezit of eigendom van woonobjecten te kunnen verwerven of het verkrijgen van een eigendom of een bezit door huur, geeft de niet professionele Koper (geen handelaar) het recht zich vanaf de dag volgend op de ondertekening van deze akte binnen zeven dagen terug te trekken. De Koper is per aangetekende brief met bericht van ontvangst of door enig andere bekendmaking met de zelfde hoedanigheid en rechten, waaruit de ontvangst blijkt (of de huidige datum van ondertekening) op de hoogte gesteld. Het recht van terugtrekking is dan hetzelfde. Wanneer één van de genoemde handelingen in geschreven vorm, zoals in de eerste paragraaf is geregeld, dan heeft de niet professionele Koper na de presentatie van het concept een periode van zeven dagen waarbinnen hij zich terug zal kunnen trekken, volgens dezelfde condities zoals de beschreven terugtrekkings-periode in voornoemde eerste paragraaf. Onder geen beding mag een notariële handeling gedurende deze zeven daagse periode worden ondertekend. Wanneer het contract het bestaan aangeeft van een overeenkomst die bij voorrang ten uitvoer is gebracht door een voorafgaand contract dan wel een tweezijdige of een éézijdig toezegging, dan zullen bovengenoemde bepalingen alleen worden toegepast in dit contract of in deze toezegging.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN** (vervolg van pagina 3)  
*CONDITIONS SUSPENSIVES (suite de la page 3)*

\*1 De bemachtiging van een lening.

Binnen vijftien dagen na de dag van ondertekening van dit concept overlegt de Koper één of meerdere leningsvoorstellen, die de totale som van de financiering zullen dekken met het bovengenoemde resultaat en legt deze voorstellen per omgaande aan de Bemiddelaar voor. Hij zal de Bemiddelaar in kennis stellen zodra de lening(en) zijn verworven en wel binnen acht dagen nadat hij alle benodigde documenten heeft ontvangen. De Koper laat weten dat zijn bronnen geen bezwaar hebben tegen de financiering met de verworven lening(en) en dat over de lening(en) kan worden beschikt onder voorwaarde van mogelijkheid tot terugbetaling van deze toegezegde lening(en).

Deze voorwaarde zal worden geaccepteerd wanneer de overeenkomst van een bank of financiële firma in ontvangst kan worden genomen en wordt te niet gedaan wanneer de Koper besluit de financiering geheel zonder leningen, maar met eigen middelen te financieren.

Hierbij is door de partijen overeengekomen dat aannemelijk moet worden gemaakt, dat indien geen lening kan worden verkregen, als minimum vereiste moet worden overlegd: datum van afwijzing van de aanvraag (van het volledige dossier) door het/de financiële institu(u)t(en): de hoogte van de voorwaarde van de aangevraagde lening; aanvraag en weigering voor elk van de voornoemde institu(u)t(en).

Echter indien de schuld om een lening te verkrijgen bij de Koper ligt en hij vertoont nalatigheid en misbruik van de wet door o.a. aarzelend gedrag, dat tot gevolg heeft dat leenovereenkomsten uitblijven, dan mag de Verkoper het Hof verzoeken zich te houden aan de ontbindende voorwaarden voor leningen, zoals beschreven in Artikel 1178 van de Franse Burgerlijke Code.

\*2 Het verkrijgen van een Informatie-rapport Stadsontwikkeling, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen in het vrije gebruik van het verkochte eigendom zullen zijn, welke een vreedzaam bezit niet zullen verstoren in overeenstemming met het gebruik. Bij kleine aanpassingen hieraan kan men niet terugvallen op de ontbindende voorwaarden, tenzij zij het gebouw ongeschikt maken voor gebruik.

\*3 De voorwaarde betreffende het gehele gebouwde onroerendgoed, uitgezonderd gebouwen waarvoor de toestemming tot bouwen is afgegeven na 1/07/97: indien het "Asbestrapport" niet is toegevoegd, als voorzien in Artikel L 1334-7 van de Franse Publieke Gezondheids Code, dan zal in deze overeenkomst in de paragraaf "ontbindende voorwaarden" worden opgenomen, dat geen asbest aanwezig mag zijn in het gebouw.

\*4 De voorwaarde betreffende het eigendom, dat geheel of gedeeltelijk in gebruik is als woning en is gebouwd voor 01/01/48 en gelegen is in een gebied waar gevaar is voor blootstelling aan lood, afgebakend op last van een staatsvertegenwoordiger van het departement: indien het rapport op gevaar voor blootstelling aan lood als voorzien in Artikel L 1334-5 van de Franse Gezondheids Code niet is toegevoegd, dan zal dit in deze overeenkomst in de paragraaf "ontbindende voorwaarden" worden opgenomen, dat er geen gevaar voor blootstelling aan lood aanwezig mag zijn.

\*5 Indien het eigendom is gelegen in een gebied, dat is aangetast door termieten of misschien op korte termijn zal kunnen worden aangetast, aangegeven op gezag van de Prefect, dan zal in deze overeenkomst worden opgenomen in de paragraaf "ontbindende voorwaarden", dat een minder dan drie maanden oud parasieten-rapport toegevoegd aan de notariële overeenkomst niets aantoonst over wel of geen aanwezigheid van termieten.

In geval één of meerdere ontbindende voorwaarden niet zullen worden bewerkstelligd, zal dit document van nul tot generlei waarde zijn, zonder enige compensatie aan zowel de ene als aan de andere partij en de waarborgsom zal per omgaande worden terugbetaald aan de Koper. Met dien verstande dat de voorafgaande voorwaarden aangaande lening(en) en Stadsontwikkeling ten goede zullen blijven komen aan de Koper,

die daar aanspraak op kan maken en dat de "ontbindende voorwaarden" 3 "staat van Asbest", 4 "aanwezigheid van Lood" en 5 "Termieten" zijn bedongen in het belang van de twee partijen, de Koper zal niet ten voordele van hem kunnen opzeggen.

## **OPDRACHT VAN FINANCIERING**

### *MANDAT DE FINANCEMENT*

De Koper geeft de bemiddelaar opdracht hem met het zoeken naar financieringsmogelijkheden te assisteren, zijn dossier aan één of meerdere financieringsmaatschappijen te mogen aanbieden en daarvoor commissie te mogen ontvangen van deze financieringsmaatschappij(en), te weten bemiddelingskosten, de hoogte zal door de maatschappij(en) worden vastgesteld. De Koper zal alle wettelijke verplichtingen nakomen en zal het dossier hypotheekaanvraag niet belemmeren.

## **RECHT VAN ONTEIGENING DROIT DE PREEMPTION**

In geval het onteigeningsrecht in werking treedt, zal de Koper worden gevrijwaard van alle verplichtingen en zal de waarborgsom met onmiddellijke ingang en per omgaande worden terugbetaald. Als een dergelijk onteigeningsrecht door de Verkoper wordt erkend zal de verschuldigde commissie automatisch worden verkregen, de rechthebber tot onteigening zal de Koper betalen voor dat deel waar hij wettelijk recht op heeft.

## **BOETE CLAUSULE CLAUSE PENALE**

Indien om een andere reden dan niet prestatie van bovengenoemde voorwaarden, één van de partijen dit document weigert op te nemen in de notariële akte, dan mag de opname onder alle mogelijke dwang geschieden. Echter zal de in niet onmacht verkerende partij kiezen voor een akte van weigering door de houding van de andere (in onmacht verkerende) partij, dan kan aanspraak worden gemaakt op een koopontbinding met als compensatie 5% van de (ver)koopprijs, dit als schadeloosstelling. Indien dit zich voordoet en dit een voldongen feit is geworden, zal het loon van de Bemiddelaar zo blijven als aangegeven in de voorziene voorwaarden van de paragraaf "onderhandelingen". In geval dit loon oorspronkelijk niet was bedoeld om door de in onmacht verkerende partij te moeten worden betaald, zal deze alsnog de betaling ervan aan de andere (niet in onmacht verkerende) partij op zich moeten nemen.

## **KAPITAALWINST EN B.T.W. PLUS VALUE ET T.V.A.**

Partijen zeggen te weten dat zij zijn geïnformeerd over de bepalingen op kapitaalwinst en verklaren dat zij handelen naar de volle kennis ervan. Als de verkoop met B.T.W. wordt belast (bijvoorbeeld de eerste verkoop in vijf voltooide jaren) zal de voorwaardelijk voornoemde prijs inclusief B.T.W. zijn (B.T.W. komt ten laste van de Verkoper) en de Verkoper zal volledig aansprakelijk worden gesteld voor de berekening en de afdracht van de belasting.

## **VERKLARING VAN BETROUWBAARHEID VAN DE PRIJS AFFIRMATION DE SINCERITE DU PRIX**

De ondertekenende partijen verklaren op straffe van mogelijke boete oplegging geregeld in Artikel 8 van de wet van 18 april 1918 (artikel 1837 van de Franse Algemene Belasting Code) dat in deze verbintenis de gehele en juiste hoogte is genoemd van de door hen te betalen c.q. te ontvangen (ver)koopsom.



## **MOGELIJKHEID VAN VERVANGING**

### *FACULTE DE SUBSTITUTION*

De Koper heeft het recht een vervanger te benoemen of vervangen te worden door ieder ander individueel natuurlijk of legaal persoon van zijn keuze, voor wie dezelfde verbondenheid met dit contract en dezelfde garanties zullen gelden. Deze vervanging, van hen die te kennen geven terug te willen treden en zich te laten vervangen, zal alleen effectief worden nadat de periode van vervanging of terugtreding is afgerond. Bij vervanging kan geen gebruik worden gemaakt van het recht van terugtrekking. De vervanging mag alleen plaatsvinden, als alle leningen zullen worden toebedeeld aan de vervanger, de vervanging mag deze voorwaarden niet schaden.